



ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE

za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tisk Šepic ob Straški cesti



Novo mesto, junij 2022

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tisk Šepic ob Straški cesti

PREDMET PROJEKTA: Predmet OPPN Tisk Šepic ob Straški cesti za območje EUP NM/4-OPPN-c (del) in NM/4-x SV 07 (del) ter gradnja in ureditev proizvodnega objekta s pripadajočimi manipulativnimi površinami.

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Tisk Šepic d.o.o.
Livada 14, 8000 Novo mesto

ODGOVORNI PREDSTAVNIK
NAROČNIKA: BD projektiranje d.o.o.
Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto
Bogdana Dražič, u.d.i.arh

IZDELAL: Espri d.o.o.
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 060/21

IZDELANO: junij 2022

Direktor:

mag. Blaž Malenšek

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE	7
3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	8
4	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
4.1	Pravne podlage.....	9
4.2	Vsebinske podlage.....	11
5	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM	12
5.1	Predvidena gradnja	15
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	17
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	17
6.1.1	Prometna ureditev	17
6.1.2	Mirujoči promet	18
6.1.3	Vodovod	18
6.1.4	Fekalna kanalizacija	18
6.1.5	Meteorna kanalizacija	18
6.1.6	Oskrba z elektriko	18
6.1.7	Omrežje elektronskih komunikacij.....	19
6.1.8	Javna razsvetljava.....	19
6.1.9	Ravnanje z odpadki	19
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	19
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	21
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture	22
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	23

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tisk Šepic ob Straški cesti, s katerim namerava zasebni investitor, podjetje Tisk Šepic d.o.o., Livada 14, 8000 Novo mesto, uresničiti svojo investicijsko namero in na obravnavanem območju zgraditi novo tiskarno.

Slika 1: Območje OPPN



Vir: eTerra, www.etera.si, junij 2022

Proizvodno poslovni kompleks Livada, na robu katerega je načrtovana nova tiskarna, je del večjega industrijskega območja na zahodu Novega mesta, v predelu Bršljina. Zemljišče za gradnjo je trikotne oblike in obsega še nepozidani travnik, ki se od Straške ceste vzpenja proti vzhodu, z nagibom cca 10%.

Zahodni del obravnavanega zemljišča omejuje Straška cesta, ki predstavlja glavno povezovalno cesto in ulico v tem delu mesta. S tega stališča je lega načrtovane tiskarne ob tej ulici velikega mestotvornega pomena – program, predvsem pa umestitev in oblikovanje objekta bosta imela velik vpliv na podobo, in kvaliteto širšega urbanega območja.

Lega in oblika razpoložljivega zemljišča novi tiskarni ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarski coni Livada. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo

na zbirno Straško cesto izkoristiti dovozno cesto do načrtovanih stanovanjskih blokov na sosednjem zemljišču, ki ima lahko vlogo skupne priključne ceste za obe načrtovani vrsti pozidave. Na voljo je tudi dodatna možnost direktne prometne navezave na Straško cesto, nekje na sredini med križiščem za kompleks Livade in novo dovozno cesto za tiskarno in stanovanjske bloke.

Potek obstoječe gospodarske infrastrukture je s stališča komunalne oskrbe obravnavanega zemljišča manj ugoden, saj razen na vodovodno in komunikacijsko omrežje direktna navezava ni možna. Najbližja povezava z električnim in kanalizacijskim omrežjem je dostopna prek sosednjega zasebnega zemljišča za izgradnjo novih stanovanjskih blokov, s priključkom na obstoječa elektroenergetski in kanalizacijski vod ob Vavpotičevi ulici.

Površina obravnavanega zemljišča meri približno 5.900 m² in obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 11/17, 1054/13 V PISO JE TO 1054/17, 1054/5, 11/11, 11/13, 10/9 in 10/20, vse k.o. 1455 Bršljin.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177).

Predel sodi v okvir Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 ter DUL, št. 1/17) (Ureditveni načrt), na podlagi katerega se ureja gospodarska cona Livada, v kateri že več desetletij delujejo številna domača podjetja, vendar ta Ureditveni načrt ne omogoča potrebnih pogojev za izgradnjo nove tiskarne. Iz potrebe po čim hitrejši uresnitvi svoje investicijske namere, želi investitor na podlagi 116. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2) sprožiti izdelavo samostojnega OPPN, ki bo v okviru svojega območja urejanja nadomestil stari izvedbeni prostorski akt.

Glede na veljavni občinski prostorski načrt sega območje urejanja v dve enoti urejanja prostora: NM/4-OPPN-c in NM/4-x. Obsega tri namenske rabe prostora (NRP): IG (gospodarska cona), PC (površine cest) in SSv (stanovanjske površine), in sicer:

- NM/4-OPPN-c obsega parcelo št. 11/17 z NRP IG in dele parcel št.: 11/11 in 11/13 z NRP IG ter dele parcel št. 1054/5 in 1054/13 z NRP PC;
- NM/4-x obsega dele parcel št. 10/9 in 10/20 z NRP SSv.

Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- gradnja dovozne ceste, v dolžini 95,00 m, ki je umeščena na JV območju urejanja z navezavo na lokalno cesto LZ-299251 (Straška cesta).
- navezana na obstoječe vodovodno in telekomunikacijsko omrežje,
- dogradnja električnega in kanalizacijskega omrežja za odvajanje meteornih in odpadnih vod.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture je 151.463 EUR.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture, saj je na območju predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti, ki ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Z začetkom veljavnosti Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) dne 1. junija 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oziroma urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalac je cilj, da se izboljša kakovost prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, spada tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

V času priprave tega elaborata (junij 2022) je že začel veljati Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), ki v procesu sprejema prostorskih aktov malce drugače obravnava elaborat ekonomike, vendar ga mi, glede na to, da je bil sklep o pripravi OPPN (24. 12. 2021, Dolenjski uradni list 22 – 2021) sprejet v času veljavnosti ZUreP-2, obravnavamo po določilih slednjega.

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN je zasebni investitor, podjetje Tisk Šepic d.o.o., Livada 14, 8000 Novo mesto, ki namerava z izdelavo predvidenega OPPN uresničiti svojo investicijsko namero in na obravnavanem območju zgraditi novo tiskarno.

Objekt nove tiskarne je načrtovan neposredno ob Straški cesti, na vhodu v gospodarsko cono Livada. Večji del območja, ki se ga ureja z OPPN obsega zemljišče s parcelno št. 11/17 k.o. Bršljin. Novi OPPN bo podal pogoje za odvijanje tiskarske dejavnosti na tem mestu, izvedena prostorska ureditev pa mora zadostiti tudi pomembni vlogi obravnavane lokacije v mestnem prostoru. V ta namen je potrebno poiskati pravo rešitev za nemoteno delovanje predvidenega programa, obenem pa zagotoviti, da bo nova prostorska ureditev primerno nagovarjala lego ob eni od glavnih mestnih cest in prispevala k boljši urbani podobi tega dela mesta.

Predel sodi v okvir Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 ter DUL, št. 1/17) (Ureditveni načrt), na podlagi katerega se ureja gospodarska cona Livada, v kateri že več desetletij delujejo številna domača podjetja, vendar ta Ureditveni načrt ne omogoča potrebnih pogojev za izgradnjo nove tiskarne. Iz potrebe po čim hitrejši uresnitvi svoje investicijske namere, želi investitor na podlagi 116. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2) sprožiti izdelavo samostojnega OPPN, ki bo v okviru svojega območja urejanja nadomestil stari izvedbeni prostorski akt.

Površina obravnavanega zemljišča meri približno 5.900 m².

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17- obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177).

Obravnavano območje je del enote urejanja prostora NM/4-OPPN-c. Območje urejanja tega OPPN obsega del gospodarske cone Livada, načrtovana prostorska ureditev pa nadaljuje osnovno programsko usmeritev tega poslovno proizvodnega predela. Lega zemljišča ob Straški cesti je vizualno izpostavljena in zato ključnega pomena za zaznavanje uličnega prostora. Gradnja objekta na tem mestu vzpostavlja pomemben segment ulične fasadne kulise in s tem nadgrajuje urbano podobo ne samo Straške ceste, pač pa tudi mestnega območja, katerega glavno hrbtenico ta ulica predstavlja.

Izdelan OPPN bo pravna podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter drugih posegov v prostor.

4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-2. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je podlaga za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture, ki jo sestavljajo:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

4.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Tisk Šepic ob Straški cesti;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tisk Šepic ob Straški cesti.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se UN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z ureditvenim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje leži v Mestni občini Novo mesto, natančneje v gospodarski coni Livada, ki je del večjega industrijskega območja na zahodu Novega mesta, v predelu Bršljina. Zemljišče za gradnjo je trikotne oblike in obsega še nepozidani travnik, ki se od Straške ceste vzpenja proto vzhodu, z nagibom cca 10%.

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom kot občinskim središčem, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Slika 2: Območje Mestne občine Novo mesto in lokacija investicije



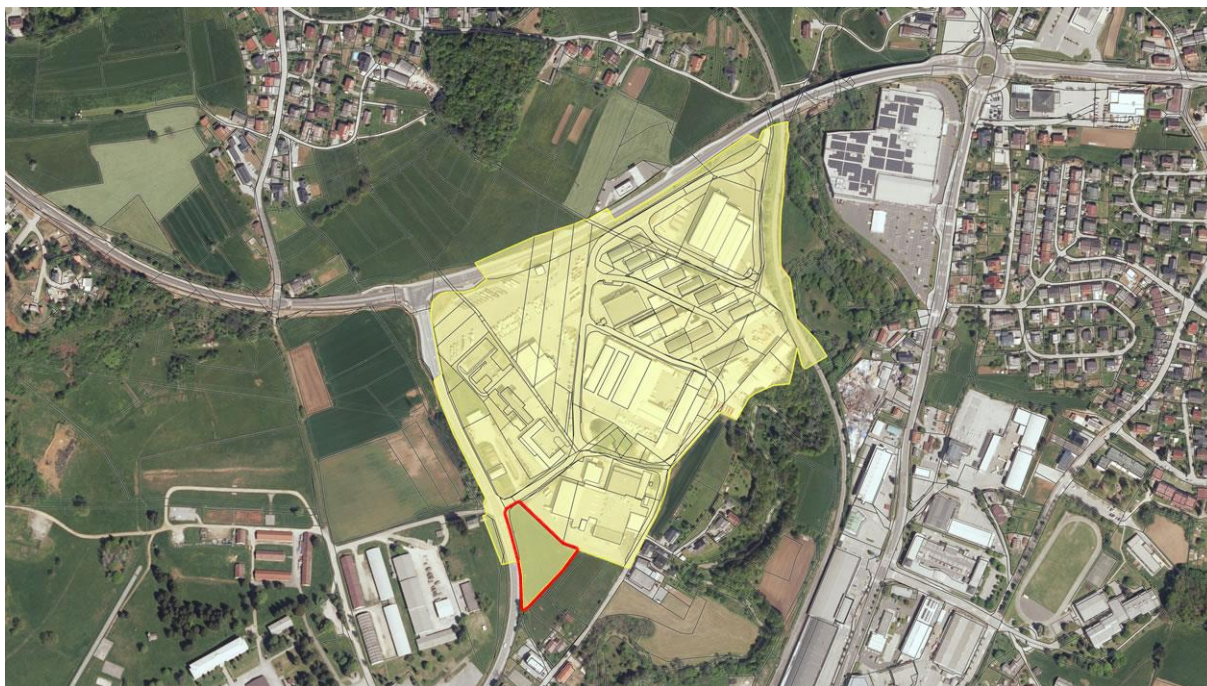
Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, junij 2022

Zemljišče trikotne oblike, na katerem je načrtovana izgradnja nove tiskarne, obsega še nepozidani travnik, ki se od Straške ceste vzpenja proti vzhodu, z nagibom cca 10%. Proti severovzhodu meji na že zgrajene proizvodne in servisne površine obrtne cone Livada, na jugovzhodu pa se stika s stanovanjsko sosesko srednje gostote, v kateri je na meji s predmetnim zemljiščem načrtovana izgradnja večstanovanjskih objektov.

Zahodni del obravnavanega zemljišča omejuje Straška cesta, ki predstavlja glavno povezovalno cesto in ulico v tem delu mesta. S tega stališča je lega načrtovane tiskarne ob tej ulici velikega mestotvornega pomena – program, predvsem pa umestitev in oblikovanje objekta bosta imela velik vpliv na podobo in doživljajsko kvaliteto širšega urbanega območja.

Obravnavana lokacija ob Straški cesti je vizualno izpostavljena in zato ključnega pomena za zaznavanje uličnega prostora. Gradnja objekta na tem mestu ponuja priložnost za vzpostavitev pomembnega segmenta ulične fasadne kulise in s tem nadgradnje urbane podobe ne samo Straške ceste, pač pa tudi mestnega območja, katerega glavno hrbtenico ta ulica predstavlja. Obravnavana lokacija je hkrati tudi vstopna točka v gospodarsko cono Livada, tako da ima objekt na tem mestu tudi vlogo vizualnega portala.

Slika 3: Območje Gospodarske cone Livada in lokacija investicije



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, junij 2022

Obravnavano območje je del enote urejanja prostora NM/4-OPPN-c in NM/4-x. Območje urejanja tega OPPN obsega del gospodarske cone Livada, načrtovana prostorska ureditev pa nadaljuje osnovno programsko usmeritev tega poslovno proizvodnega predela.

Površina obravnavanega zemljišča meri približno 5.900 m² in obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 11/17, 1054/13 V PISO JE TO 1054/17, 1054/5, 11/11, 11/13, 10/9 in 10/20, vse k.o. 1455 Bršljin.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17- obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177).

Predel sodi v okvir Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 ter DUL, št. 1/17) (Ureditveni načrt), na podlagi katerega se ureja gospodarska cona Livada, v kateri že več desetletij delujejo številna domača podjetja, vendar ta Ureditveni načrt ne omogoča potrebnih pogojev za izgradnjo nove tiskarne. Iz potrebe po čim hitrejši

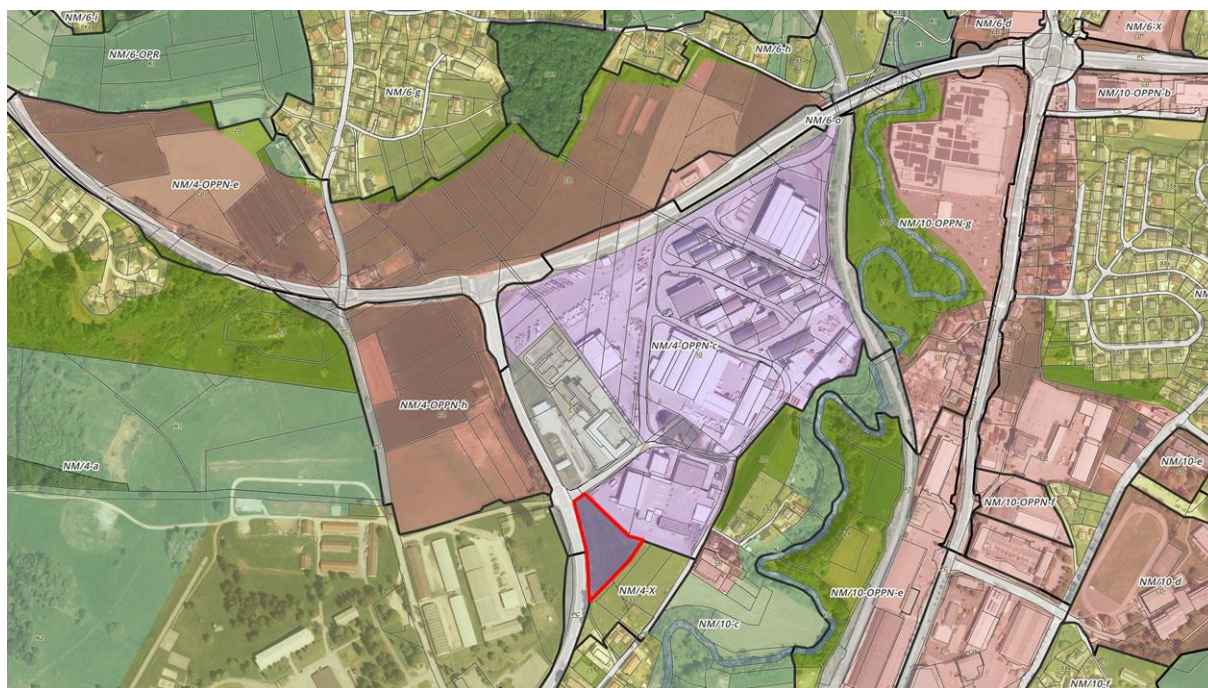
uresničitvi svoje investicijske namere, želi investitor na podlagi 116. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2) sprožiti izdelavo samostojnega OPPN, ki bo v okviru svojega območja urejanja nadomestil stari izvedbeni prostorski akt.

Glede na veljavni občinski prostorski načrt sega območje urejanja v dve enoti urejanja prostora: NM/4-OPPN-c in NM/4-x. Obsega tri namenske rabe prostora (NRP): IG (gospodarska cona), PC (površine cest) in SSv (stanovanjske površine), in sicer:

- NM/4-OPPN-c obsega parcelo št. 11/17 z NRP IG in dele parcel št.: 11/11 in 11/13 z NRP IG ter dele parcel št. 1054/5 in 1054/13 z NRP PC;
- NM/4-x obsega dele parcel št. 10/9 in 10/20 z NRP SSv.

Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

Slika 4: Prikaz obravnavanega območja in namenske rabe



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, junij 2022

5.1 Predvidena gradnja

Z OPPN je na obravnavanem območju predvidena gradnja in ureditev:

- novega objekta lahke proizvodnje,
- manipulativnih površin, zelenic in drugih objektu pripadajočih odprtih površin,
- dostopa do prometnega omrežja in druge gospodarske infrastrukture,
- stika novega poslovnega območja z javnim uličnim prostorom in sosednjimi zemljišči.

Večina razpoložljivega zemljišča je namenjena izgradnji tiskarne, preostali del pa je namenjen ureditvi dostopa in zelenic. Pri oblikovanju proizvodno poslovnega objekta bo upoštevana lega ob Straški cesti, ki je ena izmed glavnih mestnih ulic. Prostor med stavbo in Straško cesto bo obravnavan kot javni prostor, površina med cesto in glavno fasado objekta pa bo namenjena pešcem.

Za zagotovitev zadostne količine delovnih površin za načrtovano tiskarsko dejavnost, bo zgrajena enonadstropna stavba, s tremi proizvodnimi enotami s po najmanj 1.000 m² in podzemnimi parkirišči, ki bodo namenjeni zaposlenim, pri čemer bo pritličje na vzhodni strani parcele zaradi nagiba terena povsem vkopano (dovoljena je tudi manjša nadzidava z dodatno, tretjo etažo velikosti cca 600 m² za upravne prostore).

Za dostop do višje etaže stavbe bo izkoriščen nagib terena in višinska razlika med Straško cesto in zaledjem parcele, ki znaša cca 5 m. Priključevanje na Straško cesto bo urejeno preko nove skupne dostopne ceste, ki bo namenjena tudi predvidenim stanovanjskim blokom na sosednjem zemljišču, ravno tako pa bo zagotovljena tudi možnost direktnega dostopa z glavne ceste do pritlične etaže.

Podrobnejši opis objekta, ki ga bo po z OPPN predvidenih pogojih možno zgraditi:

- višina: P+1, delno vkopano pritličje – bruto višina etaže proizvodnih prostorov in garaže: 4,5 m;
- proizvodne površine: 2 enoti s po 1.000 m², ena s 1.080 m² in ena s 580 m² – skupaj: 3.660 m²;
- skupna tlorisna površina objektov: 5.098 m²;
- manipulativne površine in dostava: ozadje gradbene parcele z dostopom prek dovozne ceste;
- dostava materiala do pritlične etaže: možen dostop s tovornim vozilom do 10 m dolžine s Straške ceste;
- parkiranje: podzemna garaža v ozadju gradbene parcele z dostopom direktno s Straške ceste;
- št. parkirnih mest: 31;
- upravni prostori: možnost nadzidave s tretjo etažo bivalne višine velikosti

Slika 5: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Občinski podrobni prostorski načrt Tisk Šepic ob Straški cesti (osnutek)

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Lega in oblika razpoložljivega zemljišča obravnavanemu območju ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarski cini Livada. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo na zbirno Straško cesto izkoristiti dovozno cesto do načrtovanih stanovanjskih blokov na sosednjem zemljišču, ki ima lahko vlogo skupne priključne ceste za obe načrtovani vrsti pozidave. Na voljo je tudi dodatna možnost direktne prometne navezave na Straško cesto, nekje na sredini med križiščem za kompleks Livade in novo dovozno cesto za tiskarno in stanovanjske bloke.

Potek obstoječe gospodarske infrastrukture je s stališča komunalne oskrbe obravnavanega zemljišča manj ugoden, saj razen na vodovodno in komunikacijsko omrežje direktna navezava ni možna. Najbližja povezava z električnim in kanalizacijskim omrežjem je dostopna prek sosednjega zasebnega zemljišča za izgradnjo novih stanovanjskih blokov, s priključkom na obstoječa elektroenergetski in kanalizacijski vod ob Vavpotičevi ulici.

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- gradnja dovozne ceste, v dolžini 95,00 m, ki je umeščena na JV območju urejanja z navezavo na lokalno cesto LZ-299251 (Straška cesta).
- navezana na obstoječe vodovodno in telekomunikacijsko omrežje,
- dogradnja električnega in kanalizacijskega omrežja za odvajanje meteornih in odpadnih vod.

Vsa ostala potrebna gospodarska javna infrastruktura za obravnavano območje je že zagotovljena. Priklopi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo bodo izvedeni v obliki hišnih priključkov, v dogovoru z upravljavci posameznih omrežij.

6.1.1 Prometna ureditev

Glavni dostop do obravnavanega območja urejanja bo urejen iz Straške ceste. Predvidena je izvedba dovozne ceste, v dolžini 95 m, ki je umeščena na JV delu območja urejanja. Predvidena cesta bo izvedena v skupni širini 7 m (vozni pas 2 x 3 m + bankina 2 x 0,5 m).

Dostop do novega poslovnega objekta, do poslovnih prostorov v nivoju pritličja, bo urejen iz Straške ceste, na Z delu območja urejanja.

6.1.2 Mirujoči promet

Potrebna parkirišča za zaposlene in obiskovalce bodo urejena in zagotovljena v obliki podzemne garaže znotraj območja urejanja.

6.1.3 Vodovod

Oskrba novega objekta z vodo znotraj prostorskega načrta bo predvidoma zagotovljena iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki poteka ob Straški cesti, v hodniku za pešce. Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo bo izveden hišni priključek.

6.1.4 Fekalna kanalizacija

Za potrebe območja urejanja je predvidena izgradnja fekalne kanalizacije. Novi fekalni kanal bo potekal od južnega dela območja urejanja, preko nove dovozne ceste, nato pa po zemljišču načrtovane pešpoti do Vavpotičeve ulice, kjer se priključi na projektirano fekalno kanalizacijo, ki jo je pod št.: PR-R9/2016 izdelalo podjetje Acer d.o.o. (Ureditev cestnega omrežja in GJI znotraj obrtno industrijske cone Livada).

6.1.5 Meteorna kanalizacija

Za odvod meteornih voda z dovozne ceste bo izvedena meteorna kanalizacija, ki bo speljana v projektirano meteorno kanalizacijo, ki poteka v novo načrtovani pešpoti (po projektni dokumentaciji št. projekta: P-2020/27 – DGD in PZI »Ureditev dostopne ceste in komunalne infrastrukture za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici«, izdelovalec GPI d.o.o. Novo mesto, ki ima projektiran izpust v Bršljinski potok).

Padavinske vode s streh objektov se lahko odvajajo preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoar za deževnico-kapnico s prelivom v ponikovalnico oz. iz čistilnega jaška direktno v ponikovalnico. Padavinske vode z utrjenega dvorišča in manipulativnih površin se odvajajo preko linijskih rešetk oz. vtočnih jaškov po predhodnem čiščenju v ponikovalnico v okviru investitorjeve zemljiške parcele.

6.1.6 Oskrba z elektriko

Za potrebe zagotovitve električnega napajanja objekta bo izvedena več cevna elektro kabelska kanalizacija (EKK), ki bo potekala iz obstoječe transformatorske postaje TP tiskarna 2. Kabelski vodnik bo potekal od navedene TP ob Vavpotičevi ulici preko dograjene obstoječe EKK, nato pa po novo zgrajeni cevni EKK v smeri novega proizvodnega objekta. Na lomu trase in odcepu od glavne trase EKK bodo urejeni ustrezni kabelski jaški.

6.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij

Priključitev na telekomunikacijsko omrežje bo v obliki hišnega priključka izvedeno preko obstoječega telekomunikacijskega omrežja na obravnavanem območju.

6.1.8 Javna razsvetljava

Na območju izgradnje dovozne ceste je predvidena izvedba javne razsvetljave, ki je predmet projektne dokumentacije za »Ureditev dostopne ceste in komunalne infrastrukture za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici«, št.proj. P-2020-27, izdelovalca GPI d.o.o. Novo mesto.

6.1.9 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov je treba določiti ustrezne prostore oziroma površine za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti prosto dostopne izvajalcu javne službe.

6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter

- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava OPPN je infrastrukturno deloma že urejeno, zato je z OPPN predvidena zgolj ureditev prometne infrastrukture (gradnja dostopne ceste), izvedba javne razsvetljave in izgradnja meteorne kanalizacije.

Ureditev vse preostale infrastrukture je prepuščena investitorju in bo večinoma izvedena v obliki hišnih priključkov, zato jo na tem mestu ne obravnavamo.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Postavka	Vrednost
Odkup zemljišč	22.750,00
Dovozna cesta	39.000,00
Javna razsvetljava	7.400,00
Meteorna kanalizacija	55.000,00
Skupaj brez DDV	124.150,00
DDV	27.313,00
Skupaj	151.463,00

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za junij 2022.

V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času;
- območje gradnje komunalne opreme bo treba zemljiškoknjižno urediti, kar pomeni, da mora Mestna občina Novo mesto zemljišča na katerih bo potekala gradnja komunalne opreme še odkupiti.

6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

V tem konkretnem primeru način financiranja komunalne opreme še ni dorečen. Možno je financiranje iz občinskega proračuna, obstaja pa tudi opcija podpisa pogodbe o opremljanju s zasebnim investitorjem.

6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture

Izvedba načrtovane prostorske ureditve je predvidena v dveh fazah. Obe fazi sta prikazani v grafičnem delu OPPN, na ureditvenih situacijah prve in druge faze. Izvedba vsake faze mora predstavljati tehnološko in funkcionalno zaključeno celoto.

Izvedba prve faze ureditve ni nujna in se lahko takoj pristopi k izvedbi druge faze prostorske ureditve, ravno tako lahko izvedba prve faze poteka v funkcionalno zaokroženih etapah.

7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr...).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na območju OPPN.

Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti, ki ne vključuje novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da predvidene ureditve ne bodo vplivale na število prebivalcev. Ker se število prebivalcev s predvidenimi ureditvami ne bo spremenilo, se tudi ne bodo spremenile potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.